

Số: /QĐ-UBND

Bắc Giang, ngày tháng 3 năm 2022

QUYẾT ĐỊNH

Phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị số 15 và dải cây xanh mặt nước thuộc Quy hoạch phân khu số 2, thành phố Bắc Giang (tỷ lệ 1/500)

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH BẮC GIANG

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22/11/2019

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18/6/2014; Luật Quy hoạch đô thị ngày 17/6/2009; Luật sửa đổi bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20 tháng 11 năm 2018;

Căn cứ Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ Quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng; Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị; Nghị định số 38/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về quản lý không gian kiến trúc cảnh quan đô thị;

Căn cứ Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ Xây dựng Quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù;

Căn cứ Quyết định số 81/2021/QĐ-UBND ngày 31/12/2021 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc ban hành Quy định quản lý quy hoạch xây dựng trên địa bàn tỉnh;

Căn cứ Thông báo số 487-TB/TU ngày 07/9/2021 của Tỉnh ủy;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Báo cáo số 93/BC-SXD ngày 21/02/2022; UBND huyện thành phố Bắc Giang tại Tờ trình 27/TTr-UBND ngày 21/02/2022,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị số 15 và dải cây xanh mặt nước thuộc Quy hoạch phân khu số 2, thành phố Bắc Giang (tỷ lệ 1/500), với các nội dung chính như sau:

1. Ranh giới và phạm vi quy hoạch.

a) Vị trí: Khu vực nghiên cứu lập quy hoạch thuộc địa giới hành chính của phường Đình Kế, xã Tân Tiến, xã Đình Trì thành phố Bắc Giang và xã Hương Gián, huyện Yên Dũng; ranh giới được giới hạn như sau:

- Phía Bắc: Giáp dải cây xanh khu A, B và đường gom Cao Tốc Hà Nội - Lạng Sơn;

- Phía Nam: Giáp đê Sông Thương;

- Phía Đông: Giáp Khu đô thị số 19 và đất nông nghiệp xã Hương Gián, huyện Yên Dũng;

- Phía Tây: Giáp Khu đô thị 6, 7, 8 và khu cơ quan Công An Tỉnh.

b) Quy mô đồ án:

- Quy mô diện tích nghiên cứu lập quy hoạch khoảng 104ha;

- Quy mô dân số trong khu vực lập quy hoạch khoảng 5.245 người.

2. Tính chất.

Là khu công viên cây xanh, hồ cảnh quan, lá phổi xanh của thành phố kết hợp nhà ở, hoạt động vui chơi giải trí, không gian văn hóa, thể dục thể thao, dịch vụ thương mại, được xây dựng đồng bộ hạ tầng kỹ thuật và hiện đại.

3. Quy hoạch sử dụng đất.

Bảng tổng hợp quy hoạch sử dụng đất:

TT	Chức năng	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
I	Đất đơn vị ở	377.274,94	36,25
1	Đất công cộng, thương mại dịch vụ	19.277,63	1,85
-	<i>Đất thương mại, dịch vụ</i>	<i>13.873,49</i>	<i>1,33</i>
-	<i>Đất nhà văn hóa</i>	<i>5.404,14</i>	<i>0,52</i>
2	Đất giáo dục	15.782,93	1,52
-	<i>Trường mầm non</i>	<i>3.603,37</i>	<i>0,35</i>
-	<i>Trường tiểu học</i>	<i>6.074,06</i>	<i>0,58</i>
-	<i>Trường trung học cơ sở</i>	<i>6.105,50</i>	<i>0,59</i>
3	Đất ở	88.105,67	8,46
-	<i>Đất nhà ở liên kế</i>	<i>33.338,14</i>	<i>3,20</i>
-	<i>Đất nhà ở biệt thự</i>	<i>36.646,26</i>	<i>3,52</i>
-	<i>Đất nhà ở xã hội</i>	<i>18.121,27</i>	<i>1,74</i>
4	Đất cây xanh	12.408,83	1,19
5	Đất giao thông, bãi đỗ xe và HTKT	241.699,88	23,22
-	<i>Đất giao thông</i>	<i>221.150,25</i>	<i>21,25</i>

-	<i>Bãi đỗ xe</i>	10.325,63	0,99
-	<i>Hạ tầng kỹ thuật sau nhà</i>	10.224,00	0,98
II	Đất ngoài đơn vị ở	663.591,61	63,75
1	Đất cơ quan	16.026,85	1,54
2	Đất thương mại, dịch vụ	13.830,80	1,33
3	Đất cây xanh công viên chuyên đề	624.152,51	59,96
-	<i>Đất công cộng</i>	11.723,04	
-	<i>Cây xanh, vườn hoa, thảm cỏ</i>	321.255,61	
-	<i>Vườn cây ăn quả, vườn rau</i>	15.763,96	
-	<i>Sân chơi thể thao</i>	10.039,88	
-	<i>Khu cắm trại</i>	1.230,58	
-	<i>Sân tổ chức hoạt động ngoài trời</i>	11.902,84	
-	<i>Quảng trường</i>	1.948,73	
-	<i>Mặt nước</i>	142.775,83	
-	<i>Đường dạo công viên</i>	81.949,05	
-	<i>Bãi đỗ xe</i>	25.562,99	
4	Đất hạ tầng kỹ thuật	9.581,45	0,92
	Tổng diện tích	1.040.866,56	100

4. Quy hoạch tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan và thiết kế đô thị.

Trên cơ sở định hướng quy hoạch phân khu số 2 đã được phê duyệt, quy hoạch tổng thể bố cục kiến trúc cảnh quan các khu chức năng hài hòa, mỹ quan, khai thác tối đa hiệu năng sử dụng, đảm bảo được tính chất của đồ án, định hướng tổ chức không gian được quy hoạch như sau:

- Giải pháp tổ chức không gian:

Quy hoạch hệ thống trục giao thông chính trong khu đô thị dạng ô bàn cờ, quy hoạch theo hướng Bắc Nam, Đông Tây kết nối với ĐT293; các dự án lân cận thông qua đường Nguyễn Thị Minh Khai kéo dài. Tại khu vực trung tâm các khu ở và quy hoạch khu cây xanh trung tâm kết nối với hệ thống dải công viên cây xanh vừa là không gian mở, điểm nhấn khu đô thị, đóng vai trò là lá phổi xanh, vừa là hệ thống tiêu thoát nước cho khu đô thị;

Quy hoạch trục cảnh quan kết nối với dải công viên cây xanh mặt nước, là khu vực vui chơi giải trí cho người dân; dọc 02 bên dải công viên cây xanh mặt nước, bố trí các dãy nhà biệt thự và các khu thương mại dịch vụ nhằm khai thác hướng nhìn cảnh quan; các tuyến đường chính quy hoạch đất ở kết hợp kinh doanh, tạo thành tuyến phố sầm uất;

Giáp ĐT293 quy hoạch khu đất thương mại dịch vụ, tạo điểm nhấn trên hướng nhìn ĐT293; công trình trường học, nhà văn hóa, quy hoạch nằm giữa các nhóm nhà ở đảm bảo bán kính phục vụ; cây xanh và bãi đỗ xe nhóm nhà ở được quy hoạch khu vực lõi, đảm bảo hướng tiếp cận và phục vụ người dân sống trong khu đô thị;

Nhà ở biệt thự quy hoạch giáp đất cây xanh công viên, tạo không gian yên tĩnh; nhà ở chia lô được quy hoạch dải đều khu đô thị.

- Thiết kế đô thị:

Không gian kiến trúc cảnh quan quy hoạch theo hướng Bắc Nam và Đông Tây; các công trình công cộng, công trình thương mại dịch vụ, ở cao tầng có hình thức kiến trúc hiện đại, thanh thoát, màu sắc tươi sáng, vật liệu xây dựng bền vững, an toàn, mật độ phù hợp, có khoảng lùi để tạo không gian và điểm nhấn kiến trúc; các công trình công cộng khác như trường mầm non, nhà văn hóa được xây dựng mới mật độ thấp, có không gian cây xanh cảnh quan, môi trường tốt để phục vụ nhu cầu học tập và sinh hoạt văn hóa của khu đô thị;

Khu vực cây xanh mặt nước tại khu vực trung tâm và khu vực phía Nam của khu đô thị, cây xanh nhóm nhà ở bố trí hệ thống sân chơi, vườn hoa, cây xanh, đường dạo, tượng trang trí, các điểm dừng chân;

Các công trình điểm nhấn trong khu vực quy hoạch bao gồm: Công trình thương mại dịch vụ nằm trên ĐT293, là công trình với kiến trúc cảnh quan đẹp, nằm trên trục giao thông chính của khu đô thị;

Khu nhà ở chia lô, biệt thự được thiết kế với hình thức kiến trúc phù hợp, màu sắc hài hòa, cao độ ban công, các tầng nhà thống nhất theo từng tuyến phố và phù hợp theo quy định quản lý không gian kiến trúc của khu đô thị và khu vực xung quanh.

5. Giải pháp tổ chức mạng lưới hạ tầng kỹ thuật.

a) Giao thông:

- Giao thông đối ngoại:

+ ĐT293: Mặt cắt (2-2) rộng 48m, trong đó lòng đường $2 \times 10,5\text{m} = 21\text{m}$, dải phân cách giữa đường rộng 12m, vỉa hè 2 bên $2 \times 7,5\text{m} = 15\text{m}$;

Mặt cắt (2A-2A) rộng 58,5m, trong đó lòng đường chính $2 \times 10,5\text{m} = 21\text{m}$, lòng đường gom 2 bên rộng $2 \times 9\text{m} = 18\text{m}$, dải phân cách giữa rộng 1,5m, dải phân cách giữa đường chính với đường gom $2 \times 2 = 4\text{m}$, vỉa hè 2 bên rộng $2 \times 7\text{m} = 14\text{m}$.

+ Đường Nguyễn Văn Linh, mặt cắt (5-5) rộng 32m, trong đó lòng đường $2 \times 7,5\text{m} = 15\text{m}$, dải phân cách giữa đường rộng 2m, vỉa hè 2 bên $9\text{m} + 6\text{m} = 15\text{m}$;

+ Đường Trường Chinh, mặt cắt (3-3) rộng 42m, trong đó lòng đường $2 \times 10,5\text{m} = 21\text{m}$, dải phân cách giữa đường rộng 3m, vỉa hè 2 bên $2 \times 9\text{m} = 18\text{m}$;

+ Đường Nguyễn Thị Định, mặt cắt (11-11) rộng 22,5m, trong đó lòng đường 10,5m, vỉa hè 2 bên rộng $2 \times 6\text{m} = 12\text{m}$.

- Giao thông đô thị:

Mặt cắt (10A-10A) rộng 21,5m, trong đó lòng đường 10,5m, vỉa hè $6\text{m} + 5\text{m} = 11\text{m}$;

Mặt cắt (8-8) rộng 27m, trong đó lòng đường 15m, vỉa hè 2 bên rộng $2 \times 6\text{m} = 12\text{m}$;

Mặt cắt (13C-13C) rộng 19m, trong đó lòng đường 9m, vỉa hè 2 bên rộng $4\text{m} + 6\text{m} = 10\text{m}$;

Mặt cắt (8A-8A) rộng 35m, trong đó lòng đường $2 \times 10,5\text{m} = 21\text{m}$, dải phân cách giữa rộng 2m, vỉa hè 2 bên rộng $2 \times 6\text{m} = 12\text{m}$;

Mặt cắt (A1-A1) rộng 21m, trong đó lòng đường 9m, vỉa hè 2 bên rộng $2 \times 6\text{m} = 12\text{m}$;

Mặt cắt (A-A) rộng 18m, trong đó lòng đường 9m, vỉa hè 2 bên $3\text{m} + 6\text{m} = 9\text{m}$;

Mặt cắt (B-B) rộng 22,5m, trong đó lòng đường 10,5m, vỉa hè 2 bên rộng $2 \times 6\text{m} = 12\text{m}$;

Mặt cắt (D-D) rộng 24m, trong đó lòng đường 12m, vỉa hè 2 bên rộng $2 \times 6\text{m} = 12\text{m}$;

Mặt cắt (F-F) rộng 36m, trong đó lòng đường $2 \times 10,5\text{m} = 21\text{m}$, dải phân cách giữa đường rộng 3m, vỉa hè 2 bên rộng $2 \times 6\text{m} = 12\text{m}$.

b) San nền: Cao độ san nền phù hợp với cao độ hiện trạng khu vực xung quanh và quy hoạch chung xây dựng được duyệt, cao độ san nền thấp nhất là khoảng +1,0m (tại vị trí kênh nước), cao độ cao nhất là khoảng +4,45m.

c) Thoát nước:

- Hệ thống thoát nước mưa: Thiết kế hệ thống thoát nước mưa hoàn chỉnh với chế độ tự chảy và thoát riêng hoàn toàn với nước thải sinh hoạt;

Nước mưa của khu vực lập quy hoạch được thu gom và dẫn về dải cây xanh mặt nước trung tâm sau đó thoát về trạm bơm Văn Sơn và thoát ra sông Thương; hệ thống thoát nước mưa sử dụng cống tròn BTCT có kích thước từ D600 - D1500;

Hệ thống hố ga thu nước được bố trí cách nhau tối đa 30m/hố;

Độ dốc cống thoát nước lấy theo độ dốc tối thiểu $i = 1/D$.

- Hệ thống thoát nước thải:

Nước thải từ các công trình sau khi được xử lý bằng bể tự hoại sẽ được thu gom vào hệ thống thoát nước thải dẫn về trạm xử lý nước thải tập trung của thành phố có $20.000\text{m}^3/\text{ngày}$ để xử lý, nước sau xử lý đạt quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành;

Mạng lưới đường ống thoát nước thải: Mạng lưới đường ống thoát nước thải: Nước thải được thu trực tiếp vào cống bố trí phía sau các dãy nhà liên kế, sau đó dẫn vào đường cống thu gom HDPE tự chảy đường kính D300-D400 được bố trí dưới vỉa hè.

d) Cấp nước:

Nguồn cấp nước sinh hoạt, sản xuất được lấy từ tuyến ống từ nhà máy nước sạch Bắc Giang với công suất $35.000\text{ m}^3/\text{ngđ}$. Nước duy trì dòng kênh lấy từ sông Thương (từ trạm bơm Châu Xuyên).

Đường ống cấp nước có đường kính từ D50-D110, được đặt dưới vỉa hè có độ sâu tối thiểu 0,5m đến 0,7m, đoạn qua đường được đặt trong ống thép bảo vệ.

e) Cấp điện:

Nguồn cấp: Các trạm biến áp thuộc dự án được cấp điện từ trạm biến áp 110kV Nam thành phố;

Dự kiến xây dựng các trạm biến áp mới cung cấp cho khu vực với tổng công suất đặt máy khoảng 29.000kVA.

- Lưới điện:

Lưới điện trung thế: Hệ thống điện 35(22)kV trong khu vực lập quy hoạch được bố trí đi ngầm trên hè đường;

Lưới điện hạ thế: Gồm các tuyến cáp ngầm từ các lộ ra của trạm biến áp hạ thế 35(22)/0,4KV đến các tủ điện tổng để phân phối cho các lô đất;

Điện chiếu sáng đi ngầm dưới vỉa hè tới các tủ điện.

f) Chất thải rắn (CTR):

Trong khu vực vườn hoa, cây xanh, các trục đường lớn đặt các thùng đựng CTR;

CTR phải được phân loại tại nguồn thành hai loại: Chất thải rắn vô cơ và chất thải rắn hữu cơ được thu gom đưa đi xử lý tại khu xử lý chung thành phố Bắc Giang tại phường Đa Mai để xử lý theo quy định;

Điểm thu gom và tập kết bố trí gần khu vực xử lý nước thải.

g) Đánh giá môi trường chiến lược: Đồ án đã đánh giá môi trường chiến lược theo các quy định hiện hành, khi triển khai thực hiện cần tuân thủ các giải pháp để đảm bảo phát triển bền vững, giảm thiểu tác động ảnh hưởng đến môi trường trong khu vực.

h) Vị trí đường dây, đường ống kỹ thuật: Hệ thống thông tin liên lạc, cấp nước, cấp điện, thoát nước thải và nước mưa trên các trục đường đều bố trí trên phần đất hè đường.

6. Những hạng mục chính cần ưu tiên đầu tư xây dựng.

- Hạ tầng kỹ thuật: Xây dựng các trục giao thông, hệ thống cấp điện, cấp thoát nước, xử lý nước thải...;

- Công trình công cộng: Trường học, sân thể thao, nhà văn hóa, khuôn viên cây xanh mặt nước, bãi đỗ xe...

7. Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch.

Việc quản lý thực hiện quy hoạch được quy định cụ thể trong “Quy định quản lý Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị số 15 và dải cây xanh mặt nước thuộc Quy hoạch phân khu số 2, thành phố Bắc Giang (tỷ lệ 1/500)” ban hành kèm theo Quyết định này.

Điều 2. UBND thành phố Bắc Giang có trách nhiệm tổ chức thực hiện theo đúng quy định hiện hành của Nhà nước.

Điều 3. Thủ trưởng các cơ quan: Văn phòng UBND tỉnh, Sở Kế hoạch và Đầu tư, Sở Xây dựng, Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Công thương, Sở Giao thông vận tải, Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn; Chủ tịch UBND thành phố Bắc Giang, Chủ tịch UBND huyện Yên Dũng và các đơn vị liên quan căn cứ quyết định thi hành./.

Nơi nhận:

- Như điều 3;
- Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh;
- Công TĐTT tỉnh;
- VP UBND tỉnh: LĐ, TH, KTN;
- Lưu: VT; XD.Trung.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**

Lê Ô Pích